

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飛鳥リアルエステートアドバイザー株式会社
練馬(都) - 29	東京都	区部第10	氏名	不動産鑑定士 竹永 理英

鑑定評価額	62,800,000 円	1㎡当たりの価格	367,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	290,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 12 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	練馬区下石神井三丁目683番2「下石神井3-19-11」				地積(㎡)	171	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,100)準防高度(1種)(その他)風致地区(40,100)	
	台形 1:1.5	住宅 W2	中小規模の一般住宅、アパートが多い住宅地域	北4m区道	水道、ガス、下水	石神井公園1km		
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 50m、南 30m、北 30m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 16m、			規模	180㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路 基準方位 北 4m区道	交通 施設	石神井公園駅 南方1km	法令 1低専(40,100)準防高度(1種)風致地区	
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		373,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格		180,000 円/㎡				
	原価法	積算価格		/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡				
(6)市場の特性	同一需給圏は、主に練馬区および周辺区において、西武池袋線及び西武新宿線沿線を中心とし、最寄駅からやや距離があるものの徒歩可能な住宅地域と把握する。需要者は練馬区内外からの戸建取得目的の個人や宅地または建売分譲を主とする不動産業者が中心であり、住環境が良好なため、需要は底堅く地価には上昇傾向が認められる。40坪程度の画地で4~6千万円程度、新築建売住宅で総額6~8千万円程度までが取引の中心価格帯である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺にはアパート等も見受けられるが、過半が戸建住宅利用であり、市場では、賃貸目的よりも自用目的での取引が中心である。本件では、収益性より居住快適性や市場性を重視する典型的な需要者の意思決定を反映し、収益価格が低位に求められた。従って、当該価格形成過程に合致する比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、更に周辺公示地及び指定基準地の価格との均衡にも留意しつつ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	練馬 - 1	[101.6]	100	100	[100.0]	366,000	地 街路 0.0 域 交通 +2.5 要 環境 -5.0 因 行政 +2.0 其他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	練馬(都) - 5	[103.3]	100	100	[100.0]	368,000	地 街路 0.0 域 交通 +1.0 要 環境 +15.0 因 行政 +1.0 其他 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 356,000 円/㎡			価格変動形成要因	〔一般的要因〕	金利上昇等に起因する下振れ懸念はあるものの、景気は緩やかに持ち直している。かかる中、練馬区の取引価格は上昇傾向にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	地域要因に特段の変動はない。交通条件にやや難があるが、良好な居住環境に対する需要は底堅く、地価には上昇傾向が認められる。	
変動率		年間 +3.1 %	半年間 %	〔個別的要因〕	個別的要因に特段の変動はない。			